

Wilamowice, dn. 25.03.2011r.

Usługi projektowe  
mgr inż. Lech Marcisz  
ul. Pszenna 18  
43-300 Bielsko-Biała

## W Y P I S

### Z TEKSTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU G M I N Y W I Ł A M O W I C E

#### OBEJMUJĄCEGO SOŁECTWO STARA WIEŚ

Zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej w Wilamowicach nr XIX/150/2004  
z dnia 04 czerwca 2004r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa  
Śląskiego Nr 59 z dnia 14 lipca 2004r. Poz.1882,

dla inwestycji:

**zabezpieczenie i stabilizacja osuwiska na drodze powiatowej nr s4488 w Starej Wsi,**  
ustalenia planu są następujące:

- |                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| I. KZ – droga klasy Z | - (ul. Starowiejskich) |
| KL – droga klasy L    | - (ul. Pielgrzymów)    |
| KD – ulica klasy D    | - (ul. Akacyjowa)      |

1. Ustala się jako obowiązujące minimalne szerokości w liniach rozgraniczających dla poszczególnych klas ulic i dróg oraz linii kolejowych:

1) ulice (drogi) klasy Z (zbiorcze)	20 m
2) ulice klasy L (lokalne)	12 m
3) drogi klasy L (lokalne)	15 m
4) ulice klasy D (dojazdowe)	10 m
5) drogi klasy D (dojazdowe)	15 m

Przebiegi linii rozgraniczających dróg i ulic określa rysunek planu.
2. Linie rozgraniczające tereny tras komunikacyjnych wyznaczają tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych.
3. Dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
  - a) w formie zatok postojowych w obrębie linii rozgraniczających dróg i ulic klas Z, L i D,
  - b) w formie parkingów przykrawężnikowych w obrębie linii rozgraniczających dróg i ulic klasy D.
4. Urządzeniami towarzyszącymi przeznaczeniu podstawowemu w obrębie linii rozgraniczających terenów oznaczonych jako KZ, KL i KD mogą być:
  - 1) ciągi piesze i rowerowe,
  - 2) ciągi infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej o charakterze lokalnym,
  - 3) zatoki autobusowe i urządzenia dla ochrony pieszych przed warunkami atmosferycznymi,
  - 4) zieleń o charakterze izolacyjnym,
  - 5) obiekty i urządzenia służące ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej,
  - 6) elementy małej architektury.
5. Układ drogowy dopełniają nie wydzielone jako osobne przeznaczenie terenu istniejące ulice dojazdowe do poszczególnych enklaw zabudowy; na nowych terenach przeznaczonych pod zabudowę układ drogowy może być uzupełniony o odcinki dróg i ulic dojazdowych do pojedynczych działek, zapewniające ich prawidłową obsługę komunikacyjną. W tych przypadkach szerokości pasów terenu przeznaczonych dla ruchu pojazdów i pieszych powinny być dostosowane do potrzeb; nie powinny być one mniejsze niż wynika to z warunków określonych w przepisach dotyczących dróg pożarowych.
6. Przebiegów ciągów rowerowych nie oznaczono na rysunku planu; przewiduje się możliwości prowadzenia ich jako:

- 1) wydzielone drogi rowerowe,
  - 2) pasy dla ruchu rowerowego wydzielone z chodników lub jezdni,
  - 3) ciągi pieszo-rowerowe bez segregacji ruchu pieszego i rowerowego,
  - 4) oznakowane trasy rowerowe prowadzone ulicami i drogami o małym natężeniu ruchu.
7. Ustala się obowiązek zapewnienia przez użytkowników poszczególnych działek w ich obrębie odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów według wskaźników:
- 1) tereny UU: 25 m.p./ 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej + 30 m.p. / 100 zatrudnionych
  - 2) tereny PU: 20 m.p. / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej + 25 m.p./ 100 zatrudnionych .

## II. M1 – tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami, w tym:

- 1) przeznaczenie podstawowe pod:
    - a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową z usługami wbudowanymi lub przybudowanymi do budynków mieszkalnych,
    - b) zabudowę usługową: obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych oraz obiekty i urządzenia usług komercyjnych,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne pod:
    - a) obiekty i urządzenia związane z nieuciążliwą wytwórczością i rzemiosłem,
    - b) garaże i inne pomocnicze obiekty gospodarcze mieszkalnictwa i usług wbudowane lub przybudowane do budynków mieszkalnych bądź w budynkach wolno stojących,
    - c) ulice i drogi dojazdowe, miejsca postojowe, ciągi piesze i rowerowe,
    - d) zieleni urządzona: skwery i zieleńce,
    - e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
1. W granicach terenów **M1** obowiązuje zakaz lokalizacji:
- 1) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - 2) obiektów wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego oraz innych obiektów i urządzeń uciążliwych, których potencjalna uciążliwość wykracza poza granice terenu, do którego odnosi się tytuł prawny.
2. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu **M1**:
- 1) minimalna powierzchnia, jaką należy przeznaczyć pod zieleni wynosi 50% powierzchni działki zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej,
  - 2) obowiązuje w przypadku uzupełniania istniejących ciągów zabudowy nowo realizowanymi budynkami, tworzenie uporządkowanych linii zabudowy wzdłuż tras komunikacyjnych oznaczonych **KL** i **KD**, co oznacza lokalizację budynków mieszkalnych w nawiązaniu do przeważającego usytuowania budynków przy danym odcinku trasy komunikacyjnej,
  - 3) niezbędne powierzchnie postojowe powinny być zapewnione w granicach wydzielonej działki budowlanej,
  - 4) obowiązuje urządzenie pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działki w wypadku lokalizacji obiektów wytwórczości, rzemiosła produkcyjnego w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej,
  - 5) forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:
    - a) wysokość budynków nie może być większa niż 9 m z tolerancją 20% tej wysokości, w przypadku uzupełniania istniejących ciągów zabudowy nowo realizowanymi budynkami dopuszcza się zmianę wysokości tych budynków pod warunkiem, że wysokość nowych budynków będzie równa wysokości budynków sąsiednich lub średniej ich wysokości,
    - b) dachy nowych oraz przebudowywanych, nadbudowywanych i rozbudowywanych budynków dwu- lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci 30°-45°,
    - c) poddasza mogą być doświetlone za pomocą lukarn nakrytych daszkami dwuspadowymi lub jednospadowymi bądź oknami połaciowymi,
    - d) kolorystyka materiałów wykończeniowych powinna być utrzymana w następujących kolorach: pokrycie dachu w kolorach czerwono-brązowym, brązowym, zielono-brązowym, wykończenie elewacji w kolorach stonowanych,
    - e) nie dozwala się zastosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu „siding”, blachy falistej i trapezowej,
  - 6) forma wolnostojących obiektów usługowych, wytwórczości, rzemiosła produkcyjnego i gospodarczych powinna spełniać następujące wymagania:
    - a) wysokość nie może być większa niż 7 m, a dla obiektów gospodarczych – 6 m,
    - b) dachy dwuspadowe, symetryczne, z dopuszczeniem jednospadowych i wielospadowych, o kącie nachylenia połaci 15°-30°,



- c) kolorystyka materiałów wykończeniowych musi być zharmonizowana z kolorystyką pozostałych budynków zlokalizowanych na działce.

### III. RR – tereny rolne, w tym:

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RR – Tereny rolne**, w tym:
  - 1) przeznaczenie podstawowe pod różne kategorie użytków rolnych i ogrodnictwa,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne pod:
    - 1) drogi dojazdowe,
    - 2) ścieżki turystyczne i rowerowe,
    - 3) terenowe urządzenia turystyczne i rekreacyjne,
    - 4) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu **RR**:
  - 1) dopuszcza się remonty i modernizację istniejącej zabudowy w granicach działki siedliskowej w celu poprawy wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz zabezpieczenia stanu technicznego budynku,
  - 2) zakaz lokalizacji nowych budynków, w tym budynków związanych z produkcją rolną,

### IV. ZE – tereny otwarte o znaczeniu ekologicznym:

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZE – Tereny otwarte o znaczeniu ekologicznym**, w tym:
  - 1) przeznaczenie podstawowe pod:
    - a) uprawy polowe i łąki,
    - b) zadrzewienia i zakrzaczenia śródpolne,
    - c) ciek,
    - d) urządzenia wodne w rozumieniu ustawy Prawo wodne,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne pod:
    - a) obiekty gospodarcze służące gospodarce rolnej, leśnej i rybackiej,
    - b) terenowe urządzenia rekreacyjne,
    - c) drogi dojazdowe,
    - d) ścieżki piesze i rowerowe,
    - e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu **ZE**:
  - 1) dopuszcza się remonty i modernizację istniejącej zabudowy w granicach działki siedliskowej w celu poprawy wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz zabezpieczenia stanu technicznego budynku,
  - 2) obowiązuje utrzymanie wartościowych zespołów istniejącej zieleni, w szczególności zieleni stanowiącej obudowę biologiczną cieków i zbiorników wodnych,
  - 3) zakaz lokalizacji nowych budynków, w tym wznoszonych w ramach zabudowy zagrodowej, za wyjątkiem wymienionych w ust. 1,
  - 4) nie dopuszcza się do lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów wymienionych w ust. 1, pkt 2, lit. a) i b),
  - 5) w zasięgu złoża Piszczowice II Poziom IB oznaczonym na rysunku planu obowiązuje zakaz zagospodarowania stwarzającego zagrożenie dla zasobów złoża.

### V. RU – tereny zespołów dworskich i produkcji rolnej wraz z granicami strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz ochrony ekspozycji:

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RU – Tereny zespołów dworskich i produkcji rolnej**, w tym:
  - 1) przeznaczenie podstawowe pod:
    - a) zabudowę związaną z produkcją rolną, przetwórstwem i wytwórczością w drodze adaptacji i modernizacji istniejących obiektów i urządzeń,
    - b) usługi w zakresie administracji, gastronomii, hotelarstwa oraz funkcje mieszkaniowe w drodze adaptacji istniejącej zabudowy zespołów dworskich,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne pod:



- a) pomocnicze obiekty gospodarcze dla przeznaczenia podstawowego,
  - b) drogi dojazdowe, miejsca postojowe,
  - c) zespoły parkowe, zieleń nieurządzona,
  - d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. W granicach terenów RU obowiązuje zakaz lokalizowania nowej zabudowy mieszkalnej oraz podziału własnościowego założeń dworsko-parkowych.
3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu **RU**:
- 1) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolną oraz obiektów wymienionych w ust. 1, pkt. 2, lit. a), pod warunkiem:
    - a) zachowania ich nieuciążliwości w stosunku do istniejącego i wskazanego sposobu zagospodarowania terenu,
    - b) uwzględnienia specjalistycznych wskazań konserwatorskich,
  - 2) obowiązuje ochrona i odnowa obiektów zabytkowych oraz założeń zieleni,
  - 3) wysokość budynków, za wyjątkiem zabytkowych budynków mieszkalnych i gospodarczych zespołów dworskich, nie może być wyższa niż średnia wysokość zabudowy stanowiącej ich bezpośrednie otoczenie,
  - 4) w zagospodarowaniu terenów związanych z obiektami produkcji rolnej należy stosować zieleń o funkcjach izolacyjno-estetycznych,
  - 5) ścieki technologiczne powstające w lokalizowanych obiektach przed ich zrzutem do odbiorników muszą spełniać warunki określone przepisami szczególnymi,
  - 6) sposób zagospodarowania terenu musi uwzględniać zapewnienie możliwości gromadzenia odpadów przed ich wywozem w obrębie terenu lokalizacji obiektu z zabezpieczeniem przed zagrożeniami zanieczyszczeniem wód i gruntu.

## VI. Granice strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej

1. Wskazuje się **strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej**, oznaczoną na rysunku planu, obejmującą obiekty zabytkowe i tereny, które podlegają ochronie prawnej zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych.
2. W granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące zasady i wymagania ochrony:
- 1) ochrona pełna istniejącej substancji zabytkowej, w szczególności układu komunikacyjnego, obiektów kubaturowych, obiektów małej architektury i zieleni,
  - 2) nie dopuszcza się do lokalizowania nowych budynków,
  - 3) dopuszcza się remonty, modernizację i przebudowę istniejących współczesnych obiektów pod warunkiem przystosowania wyglądu wymienionych obiektów do zasadniczych cech formy architektonicznej obiektów zabytkowych,
  - 4) projekty zmian dotyczące przekształceń obiektów zabytkowych i terenów wymagają uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
3. W granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej obowiązują ponadto ustalenia rozdziału III stosownie do określonego przeznaczenia terenu.

## VII. Granice strefy ochrony ekspozycji

1. Ustanawia się **strefę ochrony ekspozycji** zespołów i obiektów zabytkowych, oznaczoną na rysunku planu, w celu utrzymania widoku na te zespoły i obiekty.
2. Na terenach objętych strefą ochrony ekspozycji działaniem podstawowym jest kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób umożliwiający widok.
3. W granicach strefy ochrony ekspozycji obowiązują następujące wymagania:
- 1) utrzymanie ekspozycji obiektów i zespołów zabytkowych w zabudowie poszczególnych części obszaru gminy,
  - 2) zakaz przesłaniania tych obiektów i zespołów nową zabudową z głównych tras komunikacyjnych i tworzenia nowych dominant,
  - 3) ograniczenie wysokości nowej i przebudowywanej zabudowy, zgodnie z ustaleniami wynikającymi z rozdziału III, stosownie do określonego przeznaczenia terenu,
  - 4) kształty dachów zabudowy i kolorystykę ich pokrycia określają ustalenia rozdziału III, stosownie do określonego przeznaczenia terenu,
  - 5) sukcesywne kablowanie istniejących i nowych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych.

## VIII. Przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania poszczególnych kategorii i terenów:

1. Dla wszystkich kategorii terenów ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) istniejąca zabudowa i urządzenia mogą być remontowane, przebudowywane i rozbudowywane z zachowaniem ustaleń w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania dla poszczególnych wydzielonych kategorii terenów,
- 2) realizacja zabudowy na działce położonej w terenach objętych systemami kanalizacji wymaga podłączenia tej działki do tych systemów, a do czasu realizacji tych systemów możliwe jest stosowanie tymczasowych rozwiązań technicznych pod warunkiem zapewnienia w instalacji wewnętrznej w budynkach parametrów technicznych umożliwiających sukcesywne podłączenie do systemów, o których mowa w §16,
- 3) w granicach stref oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale II.

2. Dla wszystkich kategorii terenów ustala się następujące zasady:

- 1) w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom, w szczególności ochrony przed zagrożeniem powodzią:
  - a) pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami szczególnymi, przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę,
  - b) dla nowych terenów wyprzedzającą lub równoległą w stosunku do nowego zainwestowania rozbudowę sieci wodociągowej dla zapewnienia odbiorcom wymaganych standardów w zakresie ilości i jakości wody z uwzględnieniem ochrony przeciwpożarowej,
  - c) nowo projektowane przewody wodociągowe powinny być wyposażone w hydranty zewnętrzne zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej,
- 2) **w zakresie przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom, w szczególności ochrony przed zagrożeniem powodzią lokalizacja obiektów budowlanych w obrębie terenów zagrożonych osuwiskami oznaczonych na rysunku planu wymaga ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych zgodnie z przepisami szczególnymi.**

3. Ustala się następujące elementy kompozycji przestrzennej i zasady ich kształtowania jako dodatkowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenów objętych planem:

- 7) **ciągi zieleni** – wskazujące odcinki dróg i ulic, dla których obowiązuje urządzenie zieleni wysokiej w formie ciągów drzew z pozostawieniem luk umożliwiających otwarcia widokowe bądź rzędów drzew lub jako skupisk z udziałem krzewów, pod warunkiem, że zapewnia się widoczność na skrzyżowaniach, przy relacjach skrętnych.
- 2) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – określające dopuszczalne położenie nowych budynków i innych obiektów kubaturowych; obowiązuje zakaz sytuowania wymienionych budynków i obiektów poza granicami wyznaczonymi tymi liniami na rysunku planu.

Za zgodność :

**ZASTĘPCA BURMISTRZA**

*mgr inż. Stanisław Gawlik*

Załącznik: wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Otrzymują:

1. Adresat
2. SG a/a (AC)

Opłatę skarbową pobrano zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2006 Nr 225, poz. 1635) - **50zł** (dowód wpłaty K103 nr 328/2011) dn. 15.03.2011r.



## WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WILAMOWICE

(Uchwała Rady Miejskiej w Wilamowicach Nr XIX/150/2004 z dnia 4 czerwca 2004)

Skala 1:5000

